

---

**DOCUMENTO 1: MEMORIA**

---

Exp: 01025

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO  
GERENCIA



- 4 FEB. 2010

La Secretaria de la Gerencia,

*Routy*

APROBACION PROVISIONAL FEBRERO 2.009  
GERENCIA DE URBANISMO

## 1.- ANTECEDENTES

### 1.1- Encargo

El Presidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo, por Decreto de fecha 25-OCTUBRE-2002, y de acuerdo con el procedimiento y forma de adjudicación mediante el concurso abierto en virtud de lo establecido en el art.78 del RDL 2/2000, de 16 de Junio, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas; acordó adjudicar el contrato de Consultoría y Asistencia para la Redacción del Programa de Actuación Urbanística PO-6 del plan General de Ordenación de Córdoba (PGOU 2001) y Planes Parciales para reconducir las parcelaciones ilegales "EL ALAMILLO" al equipo formado por D. Rafael Gil Porras, D<sup>a</sup> María Dolores Moreno Martínez y D. José Moreno Moreno .

### 1.2- Proceso de información pública

El Consejo de la Gerencia municipal de Urbanismo y la Comisión de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba en sesión celebrada respectivamente el día 6 y 10 de octubre de 2003 acordaron Aprobar Inicialmente el Plan Parcial PP-ALA-1 y someterlo a Información Pública por un plazo de un mes.

Así mismo se solicitaron los correspondientes informes sectoriales a los organismos competentes y a las compañías suministradoras.

Durante el período de información pública se ha atendido por los técnicos de la Oficina del Territorio del Servicio de Planeamiento y por el equipo redactor a todas aquellas personas que a título individual o colectivo, han solicitado información con respecto al documento, presentándose 39 alegaciones.

En sesión celebrada el día 5 de octubre de 2004, el Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo se resolvieron las alegaciones, las cuales se recogen en el presente documento, así como en dicho acuerdo se advierte al equipo redactor que elabore el documento para aprobar provisionalmente el PP-ALA-1 "El Alamillo", adecuándose a los criterios recogidos en el Acuerdo de Aprobación Inicial, reflejando en el documento las alegaciones estimadas total o parcialmente en el informe del Servicio de Planeamiento, adecuándose al contenido de los informes emitidos por las compañías suministradoras e Ingeniero Industrial del servicio de Planeamiento ~~debiendo subsanar las deficiencias señaladas en dichos informes.~~



- 4 FEB. 2010

La Secretaria de la Gerencia,

*[Handwritten signature]*

APROBACION PROVISIONAL FEBRERO 2.009  
GERENCIA DE URBANISMO

## **2.-MEMORIA INFORMATIVA**

### **2.1- Situación**

El conjunto de parcelaciones El Alamillo se sitúa en el extremo oeste del núcleo urbano de Villarrubia, a 12 Km de la ciudad de Córdoba y al norte de la carretera Córdoba – Palma del Río. El acceso se realiza desde la carretera, entre los P.K.12 y 13.

La parcelación El Alamillo cuenta con una superficie de 652.986m<sup>2</sup>.

Los límites de la parcelación El Alamillo son:

- al norte con el canal de riego que se desarrolla de este a oeste, y con Suelo no Urbanizable de Especial Protección Vega del Río Guadalquivir SNUEP-VG.
- al sur con la carretera C-431 Córdoba – Palma de Río.
- al Este y a todo lo largo, con el camino de acceso del PERI "Cuevas de Altázar" (Camino de la Bastida), que sirve de límite a los suelo de dicho PERI y a los terrenos de la asociación de Vecinos Llanos de Altázar.
- al Oeste con Suelo no Urbanizable de Especial Protección Vega del Río Guadalquivir SNUEP-VG, siendo el límite limitado en la parte norte con el camino de acceso de la comunidad de propietarios "El Alamillo", (Av. de la Malvasía), y a las fincas rústicas situada al norte.

### **2.2- Características naturales y Topográficas**

#### **2.2.1.- Topografía**

El ámbito del Plan Parcial, PP ALA, "El Alamillo", presenta una topografía ascendente en dirección suroeste-noreste, con un desnivel máximo de 6,4 metros, estando la cota máxima (95.8) situada en el límite noreste, lindando con el camino de acceso del PERI "Cuevas de Altázar" (Camino de la Bastida); y la cota mínima (89.4) en el límite suroeste, en la intersección de la Av. de la Malvasía con la carretera de Palma.

Exp: 01025

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO  
GERENCIA  
URBANISMO

- 4 FEB. 2010

La Secretaria de la Gerencia

La pendiente es constante en todo el sector excepto en una línea de dirección Noroeste- Sureste, a los pies del Cortijo El Alamillo, donde se acentúa la pendiente produciéndose un salto de cota de 3,7m, ascendiendo hacia el norte.

## 2.2.- Red hídrica

El sector está atravesado de Noreste a Sureste por el arroyo el Alamillo. Entra a la altura de la Av. de la Cigüeña siguiendo el trazado de la calle La Garza, y se pierde en la Av. de la Malvasía, vertiendo sus aguas al Arroyo Guarromán.

La longitud total del trazado es de 677 metros. El cauce tiene una anchura media de cuatro metros y una profundidad de tres metros.

La mitad noroeste de los terrenos, vierten sus aguas a la cuenca del susodicho, y el resto de terrenos vierte sus aguas a la cuneta de la Carretera Palma del río, la cual vierte también al Arroyo Guarromán.

Los datos de la cuenca del arroyo pertenecientes a la publicación de la propia Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, del "Estudio de regímenes de la cuenca del Guadalquivir", para el cálculo de las máximas avenidas son:

- Período de retorno: 500 años.
- Precipitación máxima en 24 horas: 138,6mm.
- Coeficiente de escorrentía: 0,68 ( Condición AMC-II)
- Caudal máximo instantáneo: 1,9 m<sup>3</sup>sg/Km<sup>2</sup>

### 2.2.3.- Geología

El tipo de terreno de la primera terraza de la Sierra desde el punto de vista geológico, se manifiesta como una zona en donde es frecuente encontrar afloramientos de rocas antiguas, precámbrico y Cámbrico, de gran extensión, junto con manifestaciones de plutonismo y vulcanismo, en forma de bandas estrechas y alargadas, sobre todo en la región más septentrional.

Los materiales están afectados por plegamientos hercinianos, con una complejidad tectónica influenciada además por la intrusión de plutones graníticos, como se puede comprobar además por la presencia de una red de fracturas de distinta edad y una serie de filones de pórfidos graníticos.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO  
GERENCIA  
- 4 FEB. 2010  
La Secretaria de la Gerencia,



En conjunto, los materiales de la zona de la Sierra poseen el carácter de antiguos, consistentes, en algún caso de tipo cristalino lo que hace que se comporten como zócalo frente a manifestaciones tectónicas posteriores (posthercinianas).

La edad de los materiales existentes varía, en la zona de la Sierra, desde el Precámbrico cristalino de Cerro Muriano hasta el Mioceno de carácter calcáreo que aparece como manchones al norte del casco urbano. Sin embargo, en la zona estudiada aparecen exclusivamente depósitos de edad Cámbrico, Carbonífero, incluyendo en este sistema los plutones graníticos, Triásico (Bunt) y Mioceno.

### **2.3- Características catastrales. Estructura de la propiedad.**

#### **2.3.1.- Proceso de parcelación. Comunidades.**

El ámbito del Plan Parcial ALA "El Alamillo" se divide en dos comunidades de propietarios independientes, y en dos bolsas de terreno no parcelado. Las comunidades son: El Alamillo y Alamillo Centro.

La primera parcelación que surge es El Alamillo, que se inicia en el año 1.988, tras el éxito de la urbanización "Cuevas de Altázar", clasificada en el P.G.O.U de 1986 como suelo urbano a desarrollar pendiente un Plan Especial de Reforma interior.

Tiene una superficie de 456.928,38 m<sup>2</sup> y sus límites son:

- Norte: canal de riego.
- Sur: carretera, resto de la finca Alamillo y arroyo Alamillo.
- Este: PERI Cuevas de Altázar.
- Oeste: resto de la finca El Alamillo y suelo no urbanizable.

La unidad de venta es la parcela de 2.500m<sup>2</sup>, unidad mínima de parcela de regadío, distribuyéndose 66 parcelas a lo largo de una serie de viales de direcciones Norte- Sur a partir de la Carretera de Palma y Este-Oeste, conectando las anteriores.

Las parcelas iniciales están segregadas e inscritas en el registro de la Propiedad.

Los viales tienen una anchura media de 8 metros y son los siguientes:

- Dirección Norte-Sur:

Exp: 01025

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO  
GERENCIA  
URBANISMO  
- 4 FEB. 2010  
La Secretaria de la Gerencia,

*Routy*

APROBACION PROVISIONAL FEBRERO 2.009  
GERENCIA DE URBANISMO

\* Camino de la Bastida, con acceso desde la  
carretera de Palma

- \* Avenida del Alamillo
- \* El Cóndor
- \* El Milano

- Dirección Este- Oeste:

- \* Avenida de la Cigüeña
- \* El Águila
- \* La Garza
- \* El Abejaruco
- \* El Halcón
- \* El Colibrí
- \* La Alondra
- \* El Cernícalo

Esta primera intervención se planteó como una primera fase de parcelación de la finca El Alamillo, dejando para fases posteriores la parte central, que se revalorizaría una vez rendida la primera fase.

La segunda parcelación que surge es El Alamillo Centro (2ª fase). Se inicia en el año 1.994, al norte del cortijo y centrada con respecto a la finca inicial.

Tiene una superficie de 139.046,01 m2 y sus límites son:

- Norte: canal de riego.
- Sur: carretera de Palma, resto de la finca Alamillo por debajo de la Av. de la Malvasía.
- Este:
- Oeste: resto de la finca El Alamillo y suelo no urbanizable.

La unidad de venta, igual que en la primera fase, es la parcela de 2.500m2, unidad mínima de parcela de regadío, distribuyéndose 187 parcelas a lo largo de una serie de viales de direcciones Norte- Sur a partir de la Carretera de Palma y Este-Oeste, conectando las anteriores.

Las parcelas iniciales están segregadas e inscritas en el registro de la Propiedad.

Los viales tienen una anchura media de 8 metros y son los siguientes:

- Dirección Norte-Sur:
  - \* Avenida de la Malvasía

\* Tres sin denominación **APROBADO DEFINITIVAMENTE**

**POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO**

GERENCIA



**= 4 FEB. 2010**

La Secretaria de la Gerencia,

*[Handwritten signature]*

Exp: 01025



- Dirección Este- Oeste:
- \* cuatro sin denominación

La tercera fase, corresponde al terreno libre que queda de la finca primitiva. Este se reduce a una franja de unos 120 de anchura que limita al sur con la carretera de Palma y va subiendo hasta rodear el primitivo cortijo.

Tiene una superficie de 52.665,02 m<sup>2</sup> y sus límites son:

- Norte: finca El Alamillo Centro
- Sur: carretera de Palma.
- Este: finca El Alamillo
- Oeste: finca El Alamillo.

Todo el terreno situado entre el cortijo y la carretera se encuentra parcelado, aunque nunca se ha llegado a poner a la venta.

Por último, en 1.995, el asiento del cortijo primitivo se rehabilita para salón de celebraciones. La intervención respeta la imagen de la de las edificaciones existentes planteando un complejo que se apoya en lo existente utilizando los mismos elementos de lenguaje arquitectónico y de implantación en el territorio. Así mismo, dignifica y mejora el acceso principal a la urbanización al construir una glorieta de acceso y plantear un paseo de palmeras hasta la entrada al cortijo.

Cada una de las dos comunidades, Alamillo, Alamillo Centro, están legalmente constituidas, contando con los órganos propios de estas asociaciones.

### 2.3.2.- Parcelario.

Para analizar el parcelario se realiza una evolución del mismo, con la siguiente metodología.

El punto de partida es un levantamiento topográfico actual realizado por D. Eugenio Olid Chastang mediante estación GPS de precisión centimétrica, marca Trimble 5700 en RTK.

Sobre esta base cartográfica, se rehace el parcelario inicial de venta, que coincide básicamente con las fincas registrales.

Partiendo de las iniciales de venta se sitúan las parcelas reales existentes, resultando una visión global de la estructura de la propiedad actual y del proceso de subdivisión de parcelas que no se refleja en los datos oficiales.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO  
GERENCIA  
URBANISMO  
- 4 FEB. 2010

La Secretaria de la Gerencia,

*Routy*

En el plano de información correspondiente se detallan la superficie de las parcelas actuales, aún presumiendo que esta información no este completa al poder existir proindivisos no documentados.

### **2.3.3- Listado de propietarios**

Se realizan los listados de propietarios catastrales y registrales. La información de propietarios registrales de ha realizado consultando los datos del Registro de la Propiedad nº5, analizando las diferentes segregaciones efectuadas a la finca matriz.

Se aporta listado de propietarios registrales del Plan Parcial, aclarándose en su caso si son propietarios sin inscripción en el registro de la propiedad, según art. 42.2 de la LOUA.

## **2.4- Usos y edificaciones Existentes. Tipologías edificatorias.**

### **2.4.1.-Usos**

El conjunto de parcelas del Alamillo se encuentra en su mayoría edificadas, y su uso es fundamentalmente residencial, existiendo uso comercial, de relación e industrial concentrados en las parcelas con fachada a la carretera C-431.

### **2.4.2.-Tipología**

La tipología edificatoria dominante es la de edificación aislada, si bien, en algunos casos las edificaciones se adosan a alguna de las medianeras privadas y, en casos puntuales, a fachada. Son frecuentes los casos en que la distancia a linderos es inferior a tres metros.

### **2.4.3.-Edificaciones**

La altura de las edificaciones es de una planta en su gran mayoría, y la superficie construida es variable.

## **2.5- Sistema Viario**

La estructura viaria de "El alamillo" se desarrolla a partir de un esquema en peine de unas vías principales que parte directamente de la carretera de Palma, dirección noroeste.

Exp: 01025

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO  
GERENCIA  
- 4 FEB. 2010  
VRBANISMO La Secretaria de la Gerencia,

*[Firma manuscrita]*

- 16 -

APROBACION PROVISIONAL FEBRERO 2.009  
GERENCIA DE URBANISMO

Estas vías principales, sentido Córdoba- Palma del río, son: el Camino de la Bastida, la Av. del Alamillo, El Cóndor y la Av. de la Malvasía.

Transversalmente a las calles Camino de la Bastida, a la Av. del Alamillo y al Cóndor y en forma de retícula, aparecen unas vías secundarias denominadas La Alondra, El Cisne, El Colibrí, El Halcón, y La Abejaruca.

De la Av. de la Malvasía, parte por una parte la estructura viaria en forma de cuadrícula de la comunidad del "El Alamillo Centro", y por otra la estructura viaria en forma de peine de la comunidad del "Alamillo", tanto de la zona tras la carretera de Palma (El Milano y El Cernícalo) , como de la zona que se encuentra por encima del canal (La Garza, , El Aguila, y Av. de la Cigüeña, camino límite norte de la parcelación adosado al arroyo del Alamillo).

Las dimensiones de las calles referidas anteriormente son:

- Camino de la Bastida: 930 m de longitud y anchura 8m.
- Av. del Alamillo: 891m de longitud y anchura 8m.
- Cóndor: 867 m de longitud y anchura 8m.
- Av. de la Malvasía: 1091m de longitud y anchura de 11m en un primer tramo, estrechándose a 7 m en su segundo tramo.
- La Alondra: 216m de longitud y anchura de 8m.
- El Cisne: 75m de longitud y anchura de 8m.
- El Colibrí: 176 m de longitud y anchura 8m.
- El Halcón: de 214m de longitud y anchura 8m.
- La Abejaruca: de 265m de longitud y anchura 8m.
- El Milano: de 350m de longitud y anchura 8m.
- El Cernícalo: de 285m de longitud y anchura 8m.
- La Garza: de 589m de longitud y anchura 8m.
- El Aguila: de 632m de longitud y anchura 8m.
- Av. de la Cigüeña: de 895m de longitud y anchura 8m.

La anchura de los viales de la comunidad de "Alamillo Centro" son de aproximadamente 8m y las longitudes varían desde 68m a 261m.

Existen una serie de viales en fondo de saco que dan servicio a un número variable de parcelas y que se describen a continuación.

<u>Calle</u>	<u>Longitud</u>	<u>Anchura</u>	<u>Nº parcelas</u>
El Cernícalo	285m	8m	7
El Halcón	214m	8m	1
El Colibrí	176m	8m	5

Exp: 01025

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO  
GERENCIA  
URBANS  
- 4 FEB. 2010  
La Secretaria de la Gerencia,  
*Rodriguez*

El Cisne

75m

8m

3

Existen dos puentes en los viales La Garza y en El Águila que cruzan el canal, de anchura idéntica a los dichos viales.

La sección tipo de los viales es de calzada de 6 metros y cunetas laterales de 1 metro. En los accesos de las viviendas, las cunetas se salvan en la mayoría de los casos con pasatubos de sección variable (200-300). En algunos puntos no se ha previsto ninguna solución de continuidad a las mismas, produciéndose cortes en las láminas de desagüe de pluviales.

Se distinguen dos tipos de acabado en el firme de los viales: asfalto en caliente en el camino de la Bastida y el la Av. de la Malvasía; y zahorra artificial compactada en el resto.

## 2.6- Infraestructuras Existentes

### 2.6.1. Saneamiento

La urbanización carece de red de saneamiento. Todas las edificaciones en uso vierten sus aguas a fosas sépticas individuales.

### 2.6.2. Abastecimiento de agua.

Existen dos redes de abastecimiento de agua que coinciden con las comunidades Alamillo y Alamillo Centro, cuyo uso es exclusivamente de riego (no potable).

La toma de agua se realiza en dos pozos propiedad de las comunidades. La extracción se realiza mediante bombas sumergidas conectadas directamente a la red sin depósito de reserva. No existe ningún tipo de tratamiento de potabilización de agua.

La red es de polietileno y en cada toma de parcela se ha colocado un contador que controla cada comunidad.

La ubicación de los pozos es la siguiente:

- En El Camino de la Bastida cercano al cruce con la calle El Abejaruca,; de este parte una red que alimenta a la comunidad El Alamillo.

- En la Av. Malvasía a la altura del cruce con la calle El Milano: de este parte una red que alimenta a la comunidad El Alamillo centro.

Exp: 01025

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLLEN  
GERENCIA  
- 4 FEB. 2010  
La Secretaria de la Gerencia.

### **2.6.3. Energía Eléctrica**

Todos los terrenos parcelados incluidos en el Plan Parcial tienen suministro de energía eléctrica de acuerdo con la normativa de la compañía suministradora.

Cada red consta de los siguientes elementos:

- Conexión enterrada de línea de alta tensión con centro de transformación.
- Centro de transformación en caseta prefabricada.
- Línea de distribución en baja tensión enterrada.
- Contadores alojados en monolitos individuales.

La situación de cada centro de transformación y a las zonas a las que sirve es la siguiente

- En la calle El Cóndor a la altura del cruce con la calle Alondra, y en el camino de la Bastida a la altura con el inicio de la parcelación de la Asociación de Vecinos de Llanos de Altázar: de estos parte las redes que alimenta a la zona este de la comunidad El Almilló.
- En la calle El Águila a la altura del cruce con el canal: de este parte una red que alimenta a la zona norte de la comunidad El almilló, zona que comprenden las parcelas ubicadas encima del canal y el Camino de la Bastida.
- En la calle El Cernícalo a la altura del cruce con la Calle El Milano: alimenta a la zona sureste de la comunidad El Alamillo, zona que comprenden las parcelas ubicadas ente la Av. de la Malvasía y la carretera de Palma del Río.
- En la Av. Malvasía a la altura del cruce con la calle El Milano: de este parte una red que alimenta a la comunidad El Alamillo centro.
- En el ultimo tramo del Camino de la Bastida: de este parte una red que alimenta a la Asociación de Vecinos de Llanos de Altázar.

### **2.6.4. Alumbrado Público**

No existe alumbrado público en ninguna calle.

### **2.6.5. Telefonía**

Existen varias tendidos áreas que dan servicio a determinadas parcelas que habrá de eliminar, sustituyéndolas por redes enterradas.

Exp: 01025

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO  
- 4 FEB. 2010  
La Secretaria de la Gerencia,  
*Routy*

### 2.6.6. Mobiliario urbano y jardinería

No existen elementos de mobiliario urbano en la urbanización, únicamente los buzones en inicio de las calles Av. del Alamillo, de la comunidad de vecinos El Alamillo, y en la Av. la Malvasía a la altura del cruce con la calle El Milano de la comunidad de vecinos del Alamillo Centro.

De elementos de jardinería únicamente existen dos líneas de palmeras en el inicio de la Av. de la Malvasía

### 2.7- Infraestructuras Externas

#### 2.7.1. Líneas de Alta Tensión

A lo largo de la parcelación dirección este-oeste cruzan dos líneas de alta tensión.

La situada más al norte es de 66 Kv y cruza el plan parcial en una longitud de 1.382 metros lineales. La línea central es una doble de transporte de 132 Kv y tiene una longitud de 872 metros. La longitud de cada línea que pasa por el Plan Parcial ALA es la siguiente:

<b>LINEA DE 66 Kv</b>	MI
PP ALA	1.098,00
<b>LINEA DE 132 Kv</b>	MI
PP ALA	875,00

### 2.8- Determinaciones del Plan de Sectorización PS PO-6 Alamillo

Las determinaciones del Plan de Sectorización PS PO-6 Alamillo, se fijan en la respectiva ficha de planeamiento y que se transcribe a continuación:

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO  
GERENCIA  
- 4 FEB. 2010  
La Secretaria de la Gerencia.

*[Firma manuscrita]*

## FICHA DE PLANEAMIENTO PLAN PARCIAL PP-ALA 1 ALAMILLO

### DATOS GENERALES

Planeamiento General: PLAN DE SECTORIZACION PAU-P-PO6  
Planeamiento de desarrollo: PLAN PARCIAL  
Denominación: PLAN PARCIAL ALA-1 ALAMILLO  
Superficie: 652.986 M2

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

- Usos globales: Residencial Unifamiliar, y como usos incompatibles se fijan el industrial de 3º y 4º categoría.
- Densidades globales: 8 viviendas/Hectárea
- Edificabilidad global: 0,15 m2t/m2s (97.947,90 m2techo)
- Area de reparto PP-ALA "EL ALAMILLO"
- Aprovechamiento medio: 0,15 m2t/m2s de la tipología característica.
- Sistemas Generales adscritos: no se adscribe ninguno.
- Vivienda protegida: no se prevé la reserva de edificabilidad para vivienda protegida.

### DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

Criterios y directrices para la ordenación detallada

- Criterios de ordenación del Sistema Viario.
  - El Plan Parcial reconocerá el viario existente en la urbanización, jerarquizándolo en la medida de lo posible.
  - Eliminación de los fondos de saco para evitar riesgos para las personas. Los nuevos viarios tendrán una anchura mínima de 5 metros.
  - Resolver los accesos desde la A-431 en los puntos previstos en el Plan General, y prever el trazado de un vial de servicio.
- Criterios de ordenación del Sistema Local de Equipamientos.
  - Localización preferente de las zonas verdes en los frentes de las manzanas que dan fachada a la carretera A-431.
  - Localización de una zona verde lineal ocupando el cauce del Arroyo Alamillo y su zona de policía.
  - El Plan Parcial dimensionará los suelos destinados a sistema local de equipamientos de acuerdo con el artículo 17 de la LOUA, aplicando justificadamente la reducción de estándares del apartado 2 del mismo.
  - El dimensionado y localización de los diferentes usos se considera orientativa.
- Criterios para la integración de infraestructuras generales.
  - El Plan Parcial resolverá la integración del arroyo en la ordenación de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación, encauzando el mismo de manera que se evite el riesgo de inundación de acuerdo con los criterios de máxima protección.
  - El Plan Parcial determinará las actuaciones correspondientes para evitar los tendidos aéreos de alta tensión dentro de su ámbito.
- Criterios de ordenación para la definición de tipologías edificatorias.

Exp: 01025



APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL CONSEJO DE AYUNTAMIENTO PLENO  
- 4 FEB. 2010

La Secretaria de la Gerencia,

*[Handwritten signature]*

APROBACION PROVISIONAL FEBRERO 2.009  
GERENCIA DE URBANISMO

- Se plantearan unas ordenanzas especiales para legalizar las edificaciones existentes, siendo inflexibles en cuestiones de seguridad y riesgo para las personas.
- Las ordenaciones en UAD que el Plan Parcial proponga se alejarán de modos de implantación suburbanas, con objeto de evitar la generación de frentes continuos de excesiva longitud alineados a vial.
- Criterios de Gestión
  - Para facilitar la gestión de las diferentes unidades de ejecución, la delimitación de las mismas coincidirán en la medida de lo posible con las comunidades existentes.
  - El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos será por cuenta de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO  
GERENCIA  
URBANISMO  
- 4 FEB. 2010  
La Secretaria de la Gerencia,

*[Firma manuscrita]*



### 3.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION.

Según el art. 13. de la L.O.U.A. los Planes Parciales tienen por objeto, en desarrollo del Plan de Sectorización, la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de sectores de suelo urbanizable sectorizado.

Su formulación cabe entenderla como el primer paso necesario de una regulación de su situación urbanística alegal donde se utiliza el recurso de la clasificación como suelo urbanizable no sectorizado como el modelo de incorporar al proceso de creación de ciudad reglado unos suelos que se han transformado al margen de la legalidad urbanística, obligándolos a que sigan los mismos pasos, tanto en cargas como en beneficios, que cualquier terreno rústico que se incorpora al modelo de ciudad.

La oportunidad y conveniencia de su formulación están plenamente justificadas al ser planes de iniciativa pública y haber puesto en marcha la administración actuante, Ayuntamiento de Córdoba, los procedimientos pertinentes para su contratación en los plazos establecidos por dicho organismo.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO  
GERENCIA  
URBANISMO  
- 4 FEB. 2010  
La Secretaria de la Gerencia.

APROBACION PROVISIONAL FEBRERO 2.009  
GERENCIA DE URBANISMO

#### 4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION.

Los objetivos y criterios de ordenación para el Plan Parcial PP-1 AL "ALAMILLO" derivados del planeamiento general están expresados en dos documentos: Informe del Servicio de Planeamiento como resultado del periodo de exposición pública del Plan de Sectorización y el propio Plan de Sectorización.

Los objetivos expresados en el apartado 4, "Criterios para la redacción de los documentos de Plan de Sectorización y Planes Parciales del Sector Poniente-6 (PS-PO-6)" del mencionado informe del Servicio de Planeamiento (Oficina del Territorio) de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba de fecha 24 de Junio de 2.003 y referencia 4.1.3 20/2002, redactado a la vista de la sugerencias presentadas al Avance del Programa de Actuación Urbanística "Poniente -6" (PAU-P PO-6) relativo a la parcelación "El Alamillo", son los siguientes:

1º.- *Delimitación de los ámbitos: se estima oportuna la ampliación propuesta de los terrenos de la Asociación Llanos de Altázar, lo que supone un 19,90% de la superficie del Sector PO-6.*

2º.- *El Plan de Sectorización deberá determinar el/los Plan/es Parcial/es que lo desarrollarán definiendo el aprovechamiento tipo de cada Sector, estimándose conveniente un solo Plan Parcial.*

3º.- *Se deberán fijar las distintas unidades de Ejecución para su posterior gestión, estimándose conveniente por Asociaciones de Vecinos o grupos homogéneos de ellos con intereses comunes que lo faciliten, así como la coherencia en el trazado de las infraestructuras y su conexión con el exterior.*

4º.- *Para el caso de reducción de los estándares urbanísticos, justificación pormenorizada de las propuestas.*

5º.- *Fijación en cada caso del sistema de actuación, partiendo de que el sistema de gestión establecido por el P.G.O.U/2001 es el de Compensación, pero debiéndose señalar de forma concreta las dificultades planteadas por los propietarios que puedan poner en peligro la ejecución de la actuación urbanística, proponiendo un posible cambio por causas motivadas para ello.*

6º.- *Ordenanzas para las nuevas edificaciones y normas transitorias para legalizar las edificaciones existentes, siendo inflexibles en cuestiones de seguridad y riesgo para las personas. Normativa a seguir o Pliego de Condiciones técnicas para el proyecto y desarrollo de las infraestructuras, viales, redes, zonas verdes,... ; teniendo en cuenta en lo posible las Ordenanzas del P.G.O.U. al respecto, y especialmente las referentes a accesibilidad y supresión de barreras urbanísticas, de protección del cielo nocturno, tratamiento y cumplimiento de la NBE-CPI-96 en cuanto a accesibilidad y evacuación, erradicación de elementos que supongan riesgos para las personas.*

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO  
- 4 FEB. 2010  
La Secretaria de la Gerencia

APROBACION PROVISIONAL FEBRERO 2.009  
GERENCIA DE URBANISMO

7º.- *Determinación concreta de los usos existentes que son necesarios erradicar y los que se consideran compatibles en el futuro.*

8º.- *Se especificarán los parámetros de la ordenación viaria necesarios para la completa definición de los Planes Parciales: tipos, anchos, características constructivas, sistemas de circulación, etc... Asimismo, deberá especificarse y concretarse la posible afección de la Cañada Real Soriana.*

9º.- *Líneas generales para la urbanización de las áreas incluidas en la actuación.*

10º.- *Se deberán recabar todos los Informes Sectoriales que afectan a la parcelación, en concreto Carreteras, Medio Ambiente, Emacsa, confederación Hidrográfica del Guadalquivir, RENFE y Sevillana- Endesa.*

Por otra parte, el Plan de Sectorización PS-P PO-6 fija los siguientes criterios de ordenación para el Plan Parcial PP ALA:

- *Criterios de ordenación del Sistema Viario.*
  - *El Plan Parcial reconocerá el viario existente en la urbanización, jerarquizándolo en la medida de lo posible.*
  - *Eliminación de los fondos de saco para evitar riesgos para las personas. Los nuevos viarios tendrán una anchura mínima de 5 metros.*
  - *Resolver los accesos desde la A-431 en los puntos previstos en el Plan General, y prever el trazado de un vial de servicio.*
- *Criterios de ordenación del Sistema Local de Equipamientos.*
  - *Localización preferente de las zonas verdes en los frentes de las manzanas que dan fachada a la carretera A-431.*
  - *Localización de una zona verde lineal ocupando el cauce del Arroyo Alamillo y su zona de policía.*
  - *El Plan Parcial dimensionará los suelos destinados a sistema local de equipamientos de acuerdo con el artículo 17 de la LOUA, aplicando justificadamente la reducción de estándares del apartado 2 del mismo.*
  - *El dimensionado y localización de los diferentes usos se considera orientativa.*
- *Criterios para la integración de infraestructuras generales.*
  - *El Plan Parcial resolverá la integración del arroyo en la ordenación de acuerdo con la legislación sectorial de aplicación, encauzando el mismo de manera que se evite el riesgo de inundación de acuerdo con los criterios de máxima protección.*
  - *El Plan Parcial determinará las actuaciones correspondientes para evitar los tendidos aéreos de alta tensión dentro de su ámbito.*
- *Criterios de ordenación para la definición de tipologías edificatorias.*
  - *Se plantearán unas ordenanzas especiales para legalizar las edificaciones existentes, siendo inflexibles en cuestiones de seguridad y riesgo para las personas.*
  - *Las ordenaciones en UAD que el Plan Parcial proponga se alejarán de modos de implantación suburbanos, con objeto de evitar la*

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL EXCMO AYUNTAMIENTO PLENO  
GERENCIA  
- 4 FEB. 2010  
La Secretaria de la Gerencia

APROBACION PROVISIONAL FEBRERO 2.009  
GERENCIA DE URBANISMO

*generación de frentes continuos de excesiva longitud alineados a vial.*

*- Criterios de Gestión*

- Para facilitar la gestión de las diferentes unidades de ejecución, la delimitación de las mismas coincidirán en la medida de lo posible con las comunidades existentes.*
- El mantenimiento y conservación futura de los servicios urbanísticos será por cuenta de los propietarios, para lo cual constituirán una Entidad Urbanística de Conservación.*

Las determinaciones contenidas en el presente Plan Parcial cumplimentan y completa las previstas en los objetivos señalados por el planeamiento de rango superior como se analizará en cada apartado de la memoria descriptiva y justificativa.

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO  
GERENCIA



- 4 FEB. 2010

La Secretaria de la Gerencia,

*Rovny*

APROBACION PROVISIONAL FEBRERO 2.009  
GERENCIA DE URBANISMO

APROBADO DEFINITIVAMENTE  
POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO

GERENCIA



URBANISMO

- 4 FEB. 2010

La Secretaria de la Gerencia,

*Routy*